

Jani Pääkkönen

KIINTEISTÖKATSASTUS

Insinööritoimisto
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikka ja liikenne
Rakennustekniikka
2010



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Tekniikka ja liikenne	Koulutusohjelma Rakennustekniikka
Tekijä(t) Jani Pääkkönen	
Työn nimi Kiinteistökatsastus	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Ohjaaja(t) Jari Kurtelius Toimeksiantaja Kiinteistöhallinta SKH
Aika Kevät 2010	Sivumäärä ja liitteet 24+19
<p>Tiivistelmä</p> <p>Insinööritöön tilaajana on Kiinteistöhallinta SKH. Työn tavoitteena oli kehittää taloyhtiölle uusi korjausohjelmapohja ja uudentyyppinen kuntokatselmukseen pohjautuva kiinteistökatsastus.</p> <p>Työ aloitettiin kehittämällä vanhan korjausohjelman tilalle uusi korjausohjelmapohja, johon olisi helppo lisätä tulevat korjaukset, tehdyt korjaukset sekä tilaukset ja hankinnat. Myöhemmin korjausohjelmapohjan kehitysvaiheessa tultiin siihen tulokseen, että se oli liian laaja Excel-pohjana käytettynä. Tämän seurauksen työn jatkokehitys annettiin Kiinteistöhallinta SKH:n Tietopalvelulle, joka teki selainpohjaisen korjausohjelman talokanavaan.</p> <p>Kiinteistökatsastusta lähdettiin kehittämään kuntokatselmuksen pohjalta. Se tehtäisiin taloyhtiöille 15 kuukauden välein samalla ajatuksella kuin autokatsastus ajoneuvoille. Laadittiin kiinteistökatsastuslomake, joka olisi katsastusmiehellä mukana hänen tehdessään taloyhtiölle katsastusta.</p> <p>Koekatsastusten ja palaverien avulla saatiin toteutettua katsastajalle helppokäyttöinen lomake, johon hän rastittaa jokaisen rakenneosan kunnan tarkistettuaan sen. Lomakkeen avulla katsastusmiehen työ nopeutuu ja olisi mahdollisimman helppo. Kokeiltiin useita eri tapoja valmistella katsastus ennen varsinaista kiinteistökierrosta.</p> <p>Kiinteistökatsastus on tehokas keino pitää huolta taloyhtiön hyvinvoinnista ja huomattavasti halvempi ja helpompi keino kuin kuntokatselmus.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Kunnossapito
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author(s) Jani Pääkkönen	
Title Real Estate Inspection	
Optional Professional Studies	Instructor(s) Jari Kurtelius
	Commissioned by Kiinteistöhallinta SKH
Date Spring 2010	Total Number of Pages and Appendices 24+19
<p>Abstract</p> <p>This Bachelor's thesis was commissioned by Kiinteistöhallinta SKH. The purpose was to develop a new repair program and new real estate inspection to monitor the condition of a real estate.</p> <p>The work was started by making a new repair program form that would be easy to understand and satisfy all the reparations that have been made to the real estate and the ones that will be made in the future. The repair program was implemented with Microsoft Excel. Later it became apparent that the program would be too large to be kept in the Excel form. The development of a web-based repair program was given to Kiinteistöhallinta SKH Tietopalvelu.</p> <p>The development of real estate inspection started with the making of a new Excel form. The person performing the inspection would have the Excel form with him at the time of the real estate inspection. The idea behind real estate inspection is based on vehicle inspection. This real estate inspection would be carried out every 15 months.</p> <p>To make real-estate inspection more efficient someone else would do the work before and after the inspection. During the development of real estate inspection the person preparing the real estate inspection filled out the basic information about the real estate and gathered important information for the inspection.</p>	
Language of Thesis Finnish	
Keywords	
Deposited at	<input type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

ALKUSANAT

Haluan kiittää Kiinteistöhallinta SKH:ta insinöörityön mahdollisuudesta ja Juha Kulomäkeä hänen kommentistaan koskien insinöörityötä sekä Juuso Turppoa, joka toimi katsastusmiehenä koekatsastuksessa. Haluan myös kiittää Jari Kurteliusta asiallisesta ja hyvästä ohjauksesta insinöörityön toteutuksen aikana.

Kajaanissa 9.4.2010

Jani Pääkkönen

SISÄLLYS

<u>1 JOHDANTO.....</u>	<u>1</u>
<u>2 KUNTOKATSELMUS.....</u>	<u>3</u>
<u>2.1 Yleistä.....</u>	<u>3</u>
<u>2.2 Kuntokatselmuksen tavoite.....</u>	<u>3</u>
<u>2.3 Ongelmat ja hyödyt.....</u>	<u>3</u>
<u>3 KIINTEISTÖKATSASTUKSEN KEHITTÄMINEN.....</u>	<u>5</u>
<u>3.1 Tavoite.....</u>	<u>5</u>
<u>3.2 Korjausohjelma.....</u>	<u>5</u>
<u>3.3 Kiinteistö katsastuslomake.....</u>	<u>10</u>
<u>4 KOEKATSASTUS.....</u>	<u>16</u>
<u>4.1 Kiinteistö katsastuksen tavoite.....</u>	<u>17</u>
<u>4.2 Valmistelu.....</u>	<u>17</u>
<u>4.3 Toteutus.....</u>	<u>19</u>
<u>4.4 Jälkityöt.....</u>	<u>21</u>
<u>4.5 Yhteydenpito valmistelijan ja katsastusmiehen välillä.....</u>	<u>22</u>
<u>5 JOHTOPÄÄTÖKSET.....</u>	<u>23</u>
<u>6 YHTEENVETO.....</u>	<u>24</u>
<u>LÄHTEET.....</u>	<u>25</u>

LIITTEET

1 JOHDANTO

Tämän insinööriyön tilaajana oli helsinkiläinen kiinteistöalan yritys Kiinteistöhallinta SKH. Kiinteistöhallinta SKH tarjoaa asiantuntijapalveluita asunto-osakeyhtiöille ja isännöintituotteena on SKH-isännöinti. Henkilöstöä Kiinteistöhallinta SKH:lla on noin 40, joista viisi tekee työnsä Kajaanin etätoimistossa.

Kiinteistöhallinta SKH:lla on talokanava, joka löytyy sen omilta kotisivuilta ja on SKH-Isännöinnin asiakastaloyhtiöiden asukkaiden ja osakkaiden tietopankki sekä työkalu yhtiön hallitukselle, tilintarkastajille ja koko isännöintitiimille. SKH-Isännöinti avaa jokaiselle asiakastaloyhtiölleen kotisivut. Talokanavassa oleva tieto syntyy osana taloyhtiön toimintaa. Oman talon kotisivut toimivat hyvänä ja helposti käytettävänä tietopankkina. [1.]

Insinööriyön tavoitteena on seurata kiinteistön hyvinvointia uudella tavalla. Aikaisemmin taloyhtiöiden kuntoa on seurattu pääosin kuntokatselmuksilla, joita tehdään taloyhtiöille noin kolmen vuoden välein. Tämä on hieman liian pitkä aika taloyhtiön kuntoa ajatellen, koska kiinteistölle ehtii tapahtua kolmessa vuodessa paljon.

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa, joka tulee voimaan 1. heinäkuuta 2010, on monia uudistuksia, joista tärkein tätä työtä ajatellen on vuosittain käsiteltävä kunnossapitosuunnitelma seuraavaksi viideksi vuodeksi. Uudessa laissa lukee varsinaisen yhtiökokouksen kohdalla seuraavasti:

"Kokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin." [2, s. 14.]

Päättötyön tavoitteena oli kehittää uusi korjausohjelmalomake ja kuntokatselmusta kevyempi kiinteistökatsastus. Kiinteistökatsastus on kuntokatselmuksen tapainen kartoitus, joka tehdään 15 kuukauden välein ja sen lähtökohtana on ollut autokatsastuksen ajatus.

Kiinteistökatsastuksen valttina on sen nopea ja tehokas toteutus, mikä mahdollistaa tiiviin katsastusvälin. Lisäksi kiinteistökatsastus sattuu aina eri vuodenajoille, jolloin saadaan parempi kuva kiinteistöstä kokonaisuutena eri vuodenaikoina.

Kiinteistökatsastuksen tiiviin tahdin takia suuremmissa taloyhtiöissä keskitytään pienempiin kokonaisuuksiin eri katsastuskerroilla. Voidaan esimerkiksi keskittyä sellaisiin rakenneosiin, joissa on aikaisemmin ollut ongelmia tai sellaisiin, joista on tullut asukkailta palautetta. Kiinteistökatsastuksen yhteydessä seurataan myös huollon ja siivouksen toimintaa sekä taloyhtiön energiatehokkuutta.

2 KUNTOKATSELMUS

2.1 Yleistä

Kuntokatselmuksen tekeminen on yleinen käytäntö taloyhtiöissä, mutta siitä ei ole viranomaismääräyksiä, jotka pakottavat tekemään sen säännöllisesti. On siis taloyhtiön oma asia, haluaako niitä suorittaa ja minkälaisin väliajoin. Suositeltava väli kuitenkin on 3–5 vuotta.

2.2 Kuntokatselmuksen tavoite

Kuntokatselmuksen tekee alan asiantuntija, joka on riittävän kokenut ja koulutettu alallaan. Hän tekee tilaajan kanssa sovittavan ohjelman mukaan kuntokatselmuksen esimerkiksi 3–5 vuoden välein. Kuntokatselmuksen tarkoituksena on päivittää aikaisemmin tehty kuntoarvio tai kuntokatselmuksen, teknistaloudellinen PTS tai korjausohjelma. Päivitystä varten katselmuskierroksella tehdään havaintoja kiinteistön kunnossa tapahtuneista muutoksista ja samalla keskustellaan omistajan edustajan kanssa esille tulleista epäkohdista ja korjaustarpeista. [3.]

Kuntokatselmus muistuttaa kuntoarviota, mutta se on kuntoarviota suppeampi, ja yksi asiantuntija tekee sen. Kuntokatselmuksen suurin hyöty on, että asiantuntijan säännöllisesti tekemän katselmuksen ansiosta kiinteistön PTS tai korjausohjelma ovat aina ajan tasalla, ja taloyhtiöllä on hyvät mahdollisuudet pitää kiinteistön elinkaari jatkuvasti hallinnassa. [3.]

2.3 Ongelmat ja hyödyt

Kuntokatselmus on hyvä tapa pitää kiinteistön kunnosta huolta, mutta mielestäni se tehdään liian harvoin ja sen seurauksena taloyhtiön kunto voi päästä merkittävästi huonontumaan ennen seuraavaa kuntokatselmusta.

Kuntokatselmuksen tekemiseen menee paljon kiinteistökatsastusta enemmän aikaa ja näin ollen sen kustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin kiinteistökatsastuksen. Kuntokatselmuksen tekemiseen menee helposti koko päivä ja siihen laaditaan vielä raportti,

jonka tekemiseen menee useampi tunti. Kuntokatselmuksen hinta on noin kolme kertaa kalliimpi kuin kiinteistökatsastuksen. Vaikka kiinteistökatsastus tehdään useammin taloyhtiöille, niin se tulee silti halvemmaksi kuin kuntokatselmus.

Kuntokatselmuksen etuna on kiinteistökatsastusta tarkempi kiinteistön kunnon arviointi, koska se perustuu aikaisemmin tehtyyn tarkempaan kuntoarvioon. Kuntoarvion tekemisessä ovat olleet mukana rakennustekniikan, LVI-tekniikan ja sähkötekniikan asiantuntijat.

3 KIINTEISTÖKATSASTUKSEN KEHITTÄMINEN

Olin työharjoittelussa keväällä 2009 Kiinteistöhallinta SKH:ssa ja sain sieltä insinööriyön aiheeksi uuden korjausohjelman ja kiinteistökatsastuksen kehittämisen.

Aikaisemmin taloyhtiöille tilattiin kuntokatselmus noin kolmen vuoden välein, joka on liian pitkä väli taloyhtiön hyvinvoinnin kannalta, koska rakennuksen kunto voi huonontua huomattavasti jo tässä ajassa. Ajatuksena oli kehittää kuntokatselmuksen tapainen, mutta suppeampi kokonaisuus, joka tehtäisiin taloyhtiöihin useammin.


3.1 Tavoite

Tavoitteena oli ensin kehittää uusi Excel-pohjainen korjausohjelmapohja, johon olisi helppo lisätä uudet ja vanhat korjaukset sekä taloyhtiöille tehtävät tilaukset ja hankinnat. Tämän tuli syrjäyttää vanha korjausohjelma (kuva 1), joka oli huomattavasti suppeampi ja yksinkertaisempi.

Lisäksi tavoitteena oli kehittää kiinteistökatsastukseen Excel-pohjainen taulukko, jossa olisi valmiina tärkeimmät rakennusosat ja niiden alla kohdat, joihin voisi laittaa rastin sen mukaan, missä kunnossa kyseessä oleva rakenne on.

3.2 Korjausohjelma


Taloyhtiöiden korjausohjelma on hyvin tärkeä taloyhtiön hyvinvoinnin kannalta, ja sen tuleekin olla selkeä ja helppolukuinen. Vanha korjausohjelma, josta lähdin työstämään selkeämpää versiota, oli liian suppea kokonaisuus taloyhtiön korjauksista ja hankkeista (kuva 1). Vanhassa korjausohjelmalomakkeessa on esitetty taloyhtiön perustiedot, kiinteistössä suoritettut korjaukset, takuu- ja vuosikorjaukset, PTS sekä tilaukset ja hankinnat. Kaikissa kohdissa asiat on laitettu vuosittain, mutta minkäänlaista erittelyä eri rakenneosien välillä ei ole.

1			Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy				Taloyhtiön nimi			
2			Beckerintie 8				Taloyhtiön osoite			
3			00410 Helsinki				Postinumero ja paikkakunta		Päivämäärä	
4										
5	Kiinteistön korjausohjelma ja -historia									
6	Yleistietoa kiinteistöstä									
7	Rakennusvuosi		Lämmitys				Ilmanvaihto			
8	1962		Kaukolämpö				Koneellinen poistoilma			
9	Tilav. (Rm ³)	Asuntoja	Liittymisvuosi tai muuta huomioitavaa.				Kanaviston puhdistusväli (v)			
10	10900	18 + 15 liiket	1962				10			
11										
12	Kiinteistössä suoritettut korjaukset									
13	Vuonna		Toimenpiteet							
14	1998		Kaukolämpökeskuksen uusinta							
15	2003		Keittiön työvalojen, liesien, uunien ja liesituulettimien sekä jää/pakastekaappien uusiminen							
16	2004		Selvitetty pihan käyttömahdollisuuksia, RA Kari Ristolainen							
17	2006		Julkisivun kuntotutkimus ja korjaussuunnittelu							
18	2007		Vintin ikkunat uusittiin							
19	2008		Julkisivulevytyksen ja parvekkeiden kunnostaminen							
20										
21										
22										
23	Takuu- ja vuosikorjaustarkastukset									
24	Tarkastus		Urakka							Vastaanotto
25										
26										
27										
28	Kiinteistön pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelma (PTS)									
29	Vuosi	Kust.arvio, €	Urakat/hankkeet							
30	2009	3 000	Jätekatoksen rakentamisen suunnittelu							
31	2009	14 000	Jätekatoksen rakentaminen, sisäpihan suunnittelu							
32	2015	2 000	Suunnittelu. Patteri-, linjasulku- ja -säätöventtiilien uusinta, lämmityksen säätö							
33	2015	40 000	Toteutus. Patteri-, linjasulku- ja -säätöventtiilien uusinta, lämmityksen säätö							
34										
35										
36										
37	Tilaukset ja hankinnat									
38	Tilauksen-ajankohta	Tarj.p. kpl	Taloyhtiön yhteyshenkilö	Tilauksen kuvaus			Kustannus arvio, €	Tilaukset ja hankinnat		
39										
40										
41	2009	1	Hallituksen puheenjohtaja	Korjausohjelman päivitys kuntokatselmuksella. SKH suorittaa kuntokatselmuksen palveluhinnastonsa mukaisesti.			1 200 €	Tilaus (tyyppi 2)		
42	2011	2-3	Hallituksen puheenjohtaja	Porrashuoneen akustiikan parantaminen, ylimmän kerroksen kattoon akustiikkalevy.			4 000 €	Tilaus (tyyppi 4)		
43										

Kuva 1. Vanha korjausohjelma.

Uutta korjausohjelmaa mietittäessä tultiin siihen tulokseen, että siinä olisi hyvä valmiiksi näkyä eri rakenneosat ja tilaukset. Jokainen tuleva ja tehty korjaus näkyisi aina omasta kohdastaan. Tämä toi suuren haasteen, kun ruvettiin työstämään uutta pohjaa ja alussa olikin ongelmia saada kaikki tarpeellinen tieto sovitettua taulukkoon. Lopulta kuitenkin saatiin aikaan alustava taulukko, jossa näkyvät eri rakenneosat selvästi (kuva 2). Rakenneosien

pääkohtiin kuuluvat piha, julkisivu, katto, ikkunat, ovet ja lukosto, yleiset tilat, huoneistot, yhteiset tilat, uima-allas, kiinteistön tilavarusteet, lämpö ja vesi, ilmanvaihto, automaatiojärjestelmät, sähkö, siirtolaitteet, muut sekä takuutarkastukset.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1											KIINTEISTÖHALLINTA SKH			
2											Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy			
3											Beckerintie 8			
4											00410 Helsinki			
5											Taloyhtiön nimi		Korjausohjelman päivityspäivä	
6											Taloyhtiön lähiosoite			
7											Taloyhtiön postinumero ja paikkakunta		Nimi	
8														
9	Kiinteistön korjausohjelma ja -historia													
10	Yleistietoja kiinteisöstä													
11	Rakennusvuosi			Lämmitys			Ilmanvaihto			Viimeisin kuntokatselmus				
12	Tilav. Rm ³			Asuntoja			Liittymisvuosi tai muuta huomioitavaa			Kanaviston puhdistusväli				
13										Seuraava kuntokatselmus				
14	Piha													
15	Korjaushistoria		Ajankohta kk vuosi		Kustannus- arvio		Tarkennus		Toimenpide		Tarjous- pyynnöt		Yhteyshenkilö	
16													Tilaus- tyyppi	
17	Aidat		2009				Aidojen maalauskuunnostus		Huolto					
18														
19														
20														
21														
22	Hankkeet													
23	Salaojat		6 2009		1 000 €		Salaojen kunnostuksen suunnittelu.		Suunnittelu					
24	Salaojat		8 2009		5 000 €		Salaojen kunnostus.		Toteutus - Korjaus					
25														
26	Tilaukset ja hankinnat													
27	Liikennealueet		10 2009		5 000 €		Liikennealueiden päällystysten uusiminen.				2-3		Hallituksen Puheenjohtaja	
28													Tyyppi 4	
29														
30														
31	Julkisivu													
32	Korjaushistoria		Ajankohta kk vuosi		Kustannus- arvio		Tarkennus		Toimenpide		Tarjous- pyynnöt		Yhteyshenkilö	
33													Tilaus- tyyppi	
34														
35														
36														
37														
38	Hankkeet													
39														
40														
41														
42														
43	Tilaukset ja hankinnat													

Kuva 2. Uusi korjausohjelmalomake.

Yllä olevassa kuvassa näkyy rakenneosien jaottelu selvästi sekä niiden alla korjaushistoria, hankkeet sekä tilaukset ja hankinnat. Jokaiseen kohtaan voi laittaa tarkennuksen selventämään hanketta tai tilausta. Tilauksissa on lisäksi mahdollisuus lisätä tarjousten määrä, yhteyshenkilö taloyhtiössä ja tilaustyyppi. Tilaustyyppi määräytyy sen mukaan miten laajasta tilauksesta on kyse. Korjausohjelmapihassa on myös korjauksille aikajana, joka täyttyy automaattisesti sitä mukaa, kun taulukkoon syötetään korjausten ja hankkeitten kuukausi ja vuosi (kuva 3). Aikajana on muuten hyvä ajatus Excel-lomakkeessa, mutta se täyttyy aina vuoden alusta syötettyyn kuukauteen, koska soluissa ei ole mahdollista kirjoittaa tarpeeksi monta ehtolauseketta.

Myöhemmin korjausohjelmaa jalostettiin vielä hiukan ja siihen lisättiin oikeaan reunaan arvioitu ja jäljellä oleva käyttöikä sekä värikoodit selventämään rakenneosan kuntoa (kuva 4). Värikoodit ilmaisevat korjaustarpeen jäljellä olevan käyttöiän mukaan siten, että jäljellä olevan käyttöiän ollessa alle kolme vuotta väri on punainen, jäljellä olevan käyttöiän ollessa alle seitsemän vuotta väri on keltainen ja jäljellä olevan käyttöiän ollessa yli kymmenen vuotta väri on vihreä.

Jäljellä oleva käyttöikä määräytyy sen mukaan, milloin korjaus on suoritettu ja arvioidun käyttöiän mukaan. Esimerkiksi jos korjaus on suoritettu vuonna 2000 ja arvioitu käyttöikä on kymmenen vuotta, niin vuonna 2009 jäljellä oleva käyttöikä on yksi vuosi ja väri on punainen.

[illegible]

Kuva 4. Viimeinen versio korjausohjelmasta.

Korjausohjelman kehityksen lopussa tultiin siihen tulokseen, että Excel-pohjainen korjausohjelma olisi liian hankala ja laaja käyttää katsastuksen yhteydessä. Tämän seurauksena korjausohjelmasta haluttiin Excel-lomakkeen perusteella selainpohjainen versio (kuva 5). Selainpohjaisen korjausohjelman kehityksen toteutti Kiinteistöhallinta SKH:n oma Tietopalvelu.

Talon korjausohjelma

Suunniteltu/käynnissä Korjaushistoria

Pudota sarakkeittain tähän ryhmitelläkseen listan sarakkeen mukaisesti

Lisää uusi rivi Tulosta Julkaise asiakirjaksi Lukitse korjausohjelma Päivskirja Päivä

Ajankohta	Otsikko ja kuvaus	Tyyppi	Kust.arvio	Kust.arvion selite	Työmääräys			
2010	Hissi (toteutussuunnittelu): Hissin kunnostus	Hanke	3 000 €					
2010	Jätekatos (toteutussuunnittelu): Jätekatoksen rakentamisen suunnittelu	Hanke	3 000 €		147823			
2010	Jätekatos ja piha (toteutus): Jätekatoksen rakentaminen, sisäpihan suunnittelu	Hanke	20 000 €		147823			
2010	Ikkuna: Porrasuoneen ylimmän kerroksen ikkunan uusinta	Tilaus	7 000 €					
2011	Hissi (toteutus): Hissin kunnostus	Hanke	50 000 €					
2011	Porrasuone: Porrasuoneen akustikan parantaminen, ylimmän kerroksen kattoon akustiikkalevyt.	Tilaus	4 000 €					
2015	Lämmitys (toteutussuunnittelu): Patteri-, linjasulku- ja -säätöventtiilien uusinta, lämmityksen säätö	Hanke	2 000 €					
2015	Lämmitys (toteutus): Patteri-, linjasulku- ja -säätöventtiilien uusinta, lämmityksen säätö	Hanke	40 000 €					
2016	Kellari (toteutussuunnittelu, toteutus): Kellaritilojen maalauskunnostus	Hanke	6 000 €					
2016	Lämmitys (toteutussuunnittelu): Lämmönjakokeskuksen uusinta	Hanke	2 000 €					
2019	Lämmitys (toteutus): Lämmönjakokeskuksen uusinta	Hanke	20 000 €					
			Yht: 157 000 €					

©Copyrights Kiinteistöhallinta SKH - Käyttäjät: Markus.Paakkonen@skh.fi

Kuva 5. Selainpohjainen korjausohjelma.

3.3 Kiinteistökatsastuslomake

Kiinteistökatsastuksen tavoitteena oli saada aikaan nopeasti ja helposti tehtävä kuntokatselmuksen tapainen tarkistus taloyhtiön tekniseen kuntoon sekä huollon ja siivouksen toimintaan. Tämän seurauksena tultiin siihen tulokseen, että valmis Excel-pohja, jossa olisi samat rakennusosat kuin korjausohjelman pohjassa, olisi hyvä ratkaisu. Tämä lomake toimisi myös myöhemmin kiinteistökatsastusraporttina (liite 1).

Aloitettiin pohjan suunnittelu karsimalla ylimääräisiä kohtia, kuten tehdyt korjaukset korjausohjelman pohjasta, ja tiivistämällä sitä suppeampaan muotoon. Laitettiin jokaisen rakenneosan kohtaan useita eri vaihtoehtoja, joihin rastittamalla käy ilmi rakenteen mahdolliset puutteet ja viat (kuva 6). Kuvassa oikeassa reunassa näkyvät myös painikkeet, joista voi lisätä tarkennuksen (kuva 7), korjaus ehdotuksen PTS:n (kuva 8), kuvan, akuutin tilauksen tai tietolaatikon.

"Lisää tarkennus" -painike sisältää erityishuomio- tai tarkennus-laatikon, ketä huomio tai tilaus koskee ja mahdollisuuden lisätä kuva suoraan raporttiin. Kuva lisätään napsauttamalla sille tarkoitettua laatikkoa, napsautus aukaisee automaattisesti tiedostonetsintäikkunan, josta voi selata haluamansa kuvan ja hyväksymällä sen, jonka jälkeen lisätty kuva on aina samankokoinen riippumatta kuvan alkuperäisestä koosta. Kuvia lisätessä ei kannata käyttää kooltaan suuria ja tarkkoja kuvia, koska ne kasvattavat lopullisen katsastusraportin kokoa huomattavasti.

"PTS"-painike sisältää kaksi vaihtoehtoa kiinteistön korjausohjelmaan (kuva 8). Nämä ovat "Lisätään kiinteistön korjausohjelmaan" ja "Muutetaan kiinteistön korjausohjelmaa". Näistä toinen valitaan sen mukaan, onko kyseessä uusi korjaus ehdotus vai muutetaanko olemassa olevan korjauksen sisältöä. Sisällöstä löytyy myös aihe-laatikko ja valokuvanlisäys-laatikko. Valokuvanlisäyslaatikko on sama kuin "Lisää tarkennus" -painikkeessa.

"Lisää kuva" -painike sisältää pelkästään valokuvanlisäysmahdollisuuden, ja se on sama kuin kahdessa edellisessäkin., "Akuutti tilaus" -painike sisältää aihe-laatikon, johon voidaan kirjoittaa kommentti sekä valokuva-laatikon. "Tietolaatikko"-painike sisältää pelkästään "Erityishuomio tai tarkennus" -laatikon.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
13																		
14	Kohde:	Asunto Oy																
15																		
16	Aikaisemmat katsastukset:																	
17																		
18	Seuraava katsastus:																	
19																		
20	Suoritti:																	
21																		
22	Läsnäolijat:																	
23																		
24	Pvm:																	
25																		
26	Aika:																	
27																		
28																		
29	Olosuhteet:	<input type="checkbox"/>	Pimeää							Lumimäärä n.	-		cm					
30		<input type="checkbox"/>	Valoisaa															
31		<input type="checkbox"/>	Vesisade							Lämpötila n.			°C					
32		<input type="checkbox"/>	Lumisade															
33		<input type="checkbox"/>	Poikkeuksellisen kova tuuli															
34																		
35	Takuutarkastukset																	
36																		
37	Piha																	
38																		
39																		
40																		
41																		
42																		
43																		
44																		
45	Salaojat ja sadevesijärjestelmät																	
46																		
47		Salaojat																
48																		
49		<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)															
50		<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole															
51		<input type="checkbox"/>	tarkastettu kaikki kunnossa															
52		<input type="checkbox"/>	Salaojien olemassaolosta ei saatu varmuutta															
53		<input type="checkbox"/>	huomautettavaa															
54																		
55		Sadevesijärjestelmät																
56																		
57		<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)															
58		<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole															
59		<input type="checkbox"/>	tarkastettu, kaikki kunnossa															
60		<input type="checkbox"/>	huomautettavaa															
61																		

Lisää tarkennus

Lisää kuva

Lisää tarkennus

Lisää kuva

PTS

Akuutti tilaus

PTS

Akuutti tilaus

Tieto-laatiikko

Tieto-laatiikko

Kuva 6. Alkuvaiheen kiinteistökatsastuspohja

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
34																	
35																	
36																	
37																	
38																	
39																	
40																	
41																	
42																	
43																	
44																	
45																	
46																	
47																	
48																	
49																	
50																	
51																	
52																	
53																	
54																	
55																	
56																	
57																	
58																	
59																	
60																	
61																	
62																	
63																	
64																	
65																	
66																	
67																	
68																	
69																	

Lisää tarkennus

PTS

Lisää kuva

Akuutti tilaus

Tietolaatikko

Lisää tarkennus

PTS

Lisää kuva

Akuutti tilaus

Tietolaatikko

Kuva 7. "Lisää tarkennus" -painikkeen sisältö.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
34																
35																
36																
37																
38																
39																
40																
41																
42																
43																
44																
45																
46																
47																
48																
49																
50																
51																
52																
53																
54																
55																
56																
57																
58																
59																
60																
61																
62																
63																
64																
65																
66																

Takuutarkastukset

Piha

Tehdyt korjaukset

Hankeet

Tilaukset

Määrä Yksikkö Korjausväli Korjattu

Salaojat ja sadevesijärjestelmät

Salaojat

☐ ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)

☐ Kiinteistössä ei ole

☐ tarkastettu kaikki kunnossa

☐ Salaojien olemassaolosta ei saatu varmuutta

☐ huomautettavaa

Kiinteistön korjausohjelma

☐ Lisätään kiinteistön korjausohjelmaan (PTS)

☐ Muutetaan kiinteistön korjausohjelmaa (PTS)

☐ Hanke

☐ Tilaus (ja lisäksi alasveto laatikko missä valitaan Tilautustyyppi 1,2,3,4,5 tai ei määritetty vielä)

Aihe:

(ei valokuvaa)

Sadevesijärjestelmät

Lisää tarkennus

PTS

Lisää kuva

Akuutti tilaus

Tieto-laatikko

Lisää

PTS

Kuva 8. "PTS"-painikkeen sisältö.

Monen koekatsastuksen jälkeen tultiin siihen tulokseen, että pohjassa on liian monta painiketta lisäyksiä varten, joten niistä karsittiin pois "PTS"-painike ja "Akuutti tilaus"-painike. Kaikkia painikkeita varten kirjoitettu koodi lisäsi katsastuspohjan tiedostokokoa ja hidasti mm. tiedoston aukaisua.

Viimeisin katsastuspohja onkin suhteellisen helppo käyttää ja toimii nopeammin kuin aikaisempi versio, jossa oli liikaa painikkeita. Siitä on myös karsittu joitakin pieniä yksityiskohtia, kuten määrä, yksikkö, korjausväli, korjattu-kohdat sekä alaotsikoiden ympärillä olevat reunojen tummennukset (kuva 9).

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
34																	
35	Piha																
36																	
37	Salaojat ja sadevesijärjestelmät																
38																	
39	Salaojat																
40												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
41			<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)													
42			<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole													
43			<input type="checkbox"/>	tarkastettu kaikki kunnossa													
44			<input type="checkbox"/>	Salaojen olemassaolosta ei saatu varmuutta													
45			<input type="checkbox"/>	huomautettavaa													
46																	
47	Sadevesijärjestelmät																
48												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
49			<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)													
50			<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole													
51			<input type="checkbox"/>	tarkastettu, kaikki kunnossa													
52			<input type="checkbox"/>	huomautettavaa													
53																	
54	Viheralueet																
55																	
56	Nurmikot																
57												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
58			<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (esim. sääolosuhteiden vuoksi) / kiinteistössä ei ole													
59			<input type="checkbox"/>	4 leikattu, paikattu, viimeistelty													
60			<input type="checkbox"/>	3 leikattu, paikattu, viimeistelemätön													
61			<input type="checkbox"/>	2 leikkaamaton, paikattu, n. 15 cm, kitkemätön													
62			<input type="checkbox"/>	1 täysin hoitamaton yli kuukauden													
63																	
64	Istutukset																
65												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
66			<input type="checkbox"/>	kiinteistössä ei ole													
67			<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa (esim. sääolosuhteiden vuoksi)													
68			<input type="checkbox"/>	tarkastettu kaikki kunnossa													
69			<input type="checkbox"/>	huomautettavaa													
70																	
71	Puut																
72												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
73			<input type="checkbox"/>	kiinteistössä ei ole													
74			<input type="checkbox"/>	ei tarkastettu tällä kertaa													
75			<input type="checkbox"/>	tarkastettu, silmämääräisesti kunnossa													
76			<input type="checkbox"/>	suositellaan puiden kunnon tutkimista puutarhurilla													
77			<input type="checkbox"/>	tarkastettu, huomioitavaa													
78																	
79	Liikennealueet																
80																	
81	Lumityöt																
82												Lisää tarkemus	Lisää kuva		Tieto- laatikko		
83			<input type="checkbox"/>	Ei tällä kertaa tarkastettu / kiinteistössä ei lumityötarvetta													
84			<input type="checkbox"/>	4 Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) hyvin tehty													
85			<input type="checkbox"/>	3 Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) tehty. Kuitenkin selvästi hieman parannettavaa													
			<input type="checkbox"/>	2 Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) käyttökunnossa.													

Kuva 9. Viimeisin katsastuspohja.

Yllä oleva viimeisin kiinteistökatsastuspohja sai muotonsa usean koekatsastuksen jälkeen, joita tehtiin kesän mittaan useita. Joka koekäynnin jälkeen pohjaa hieman muokattiin käytöltään helpompaan suuntaan. Kiinteistökatsastuksen koekäynti on selitetty tarkemmin seuraavassa osassa.

4 KOEKATSASTUS

Kiinteistöhallinta SKH:n kiinteistökatsastusperheeseen kehitettiin neljä erilaista katsastusta. Nämä tehdään eri vaiheissa tai tietyille osalle kiinteistöä, ja ne ovat seuraavat:

Rekisteröintikatsastus

Rekisteröintikatsastuksessa selvitetään asiakkaaksi tulevan taloyhtiön yleiskunto. Tämä suoritetaan tavallisesti kolmen kuukauden sisällä isännöintisopimuksen laatimisesta, ja sen tekeminen on hieman työläämpää kuin määräaikaikatsastuksen, koska rekisteröintikatsastuksen yhteydessä selvitetään tarkemmin taloyhtiön asioita.

Rekisteröintikatsastuksen yhteydessä selvitettäviä asioita ovat avainhallinta, kaikkien rakennusten piirustukset, autopaikkojen sijainti, talon arkisto, selvitetään kulutushistoria, laaditaan energiatodistus ja kerätään tekniset tiedot. Lisäksi selvitetään kaikki aikaisemmin tehdyt korjaukset ja mahdollisesti kesken olevat hankkeet ja tilaukset.

Rekisteröintikatsastuksen jälkeen laaditaan tai päivitetään taloyhtiölle pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS saatujen tietojen perusteella. Tämä tehdään vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin.

Määräaikaikatsastus

Kiinteistöhallinta SKH on määritellyt kiinteistökatsastuksen seuraavanlaisesti:

"Kuntokatselmuksen tapainen kiinteistön teknisen tilan arviointimenetelmä. Katsastuksessa arvioidaan kiinteistön huolto- ja siivoustoiminnan laajuus ja laatu, korjaustoiminnan suunnitelmallisuus sekä energiatehokkuus. [4.]

Katsastuksessa päivitetään kiinteistön korjausohjelma teknisen kunnan ja yhtiön tahtotilan mukaisesti. Jokaisella katsastuskäynnillä suoritetaan pistokoetyyppisesti huollon ja siivouksen laaduntarkastus. Katsastuksessa käydään lävitse kiinteistön vika- ja korjaushistoria, avoimet työmääräykset, kulutusraportti, päivitetään kiinteistön tekniset tiedot ja kiinteistökalenteri sekä tilataan akuutit korjaukset. [4.]"

Määräaikauskatsastus tehdään kiinteistölle 15 kuukauden välein, jolloin saadaan selvempi kuva kiinteistön kunnosta ja toiminnasta eri vuodenaikoina.

Huoltokatsastus

Huoltokatsastuksessa käydään läpi pelkästään huollon toimet, ja sen tuloksena on huoltokatsastusraportti tai perushuoltokatsastusraportti.

Huoneistokatsastus

Huoneistokatsastuksessa käydään tekemässä vuokrahuoneistokatsastus, jossa arvioidaan huoneiston kunto ja vuokrataso sekä laaditaan raportti.

4.1 Kiinteistökatsastuksen tavoite

Kiinteistökatsastuksen kehittämissä lähdettiin ajatuksesta tehdä taloyhtiölle autokatsastuksen tapainen kartoitus tietyin väliajoin. Sen tarkoituksena oli tehdä kuntokatselmuksen tapainen selvitys taloyhtiön kunnosta ja huollon sekä siivouksen toiminnasta. Samalla päivitetään taloyhtiön PTS vähintään seuraavaksi viideksi vuodeksi uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan.

Kuntokatselmuksesta poiketen kiinteistökatsastuksen tekeminen olisi nopeampaa tehdä hyvän valmistelutyön ja kiinteistökatsastuslomakkeen ansiosta. Aikaa kiinteistökatsastukseen valmisteluun menisi noin kaksi tuntia ja paikalla noin neljä tuntia, kun kuntokatselmukseen menee helposti koko päivä. Jälkitöihin menisi myös noin kaksi tuntia.

Koekatsastuksen valmistelu- ja jälkityöt hoidin minä Kajaanissa, koska niiden tekemiseen tarvittavat tiedot löytyvät tietokoneen ja puhelimen avulla suhteellisen helposti. Nämä tein osana kehittämisprosessia, jotta kiinteistökatsastuslomaketta saatiin kehitettyä oikeaan suuntaan.

4.2 Valmistelu

Jotta katsastusmies voisi tehdä työnsä nopeasti ja tehokkaasti, on työn valmistelu tehtävä huolella. Valmistelijana keräsin tärkeitä asioita katsastusmiehelle yhteen kansioon, josta

katsastusmiehen on helppo katsastuksen yhteydessä tarkistaa selvittävät ja puuttuvat asiat, jos niitä on.

Rekisteröintikatsastuksessa valmistelu on tärkeää, jotta katsastusmiehen työ olisi mahdollisimman sujuvaa. Selvitin valmiiksi kaikki taloyhtiön perustiedot, tehdyt korjaukset ja mahdollisesti kesken olevat korjaukset.

Varasin katsastusajankohdan katsastusmiehen avoimeen Outlook-kalenteriin ja hänen hyväksyttyään ajan tai ehdotettuaan muuta ajankohtaa ilmoitin siitä myös taloyhtiön hallitukselle, jolloin hallituksen jäsenet voivat halutessaan osallistua katsastukseen.

Katsastusta valmisteltaessa kävin läpi taloyhtiön avoimet työmääräykset ja kirjasin niistä ylös kaikki epäselvät asiat, jotta katsastusmies pystyi tarvittaessa selvittämään ne kiinteistökatsastuksen yhteydessä. Näihin kuuluivat mm. asukkaiden suorittamat ja taloyhtiön suorittamat remontit, vesikalusteiden kunto, asukkaiden ilmoitukset, tulevat korjaukset ja yleensä kaikki asiat, jotka voidaan selvittää katsastuksen yhteydessä. Tarvittaessa kävin tarkemmin läpi myös valmiita työmääräyksiä asioista, jotka eivät selviä avoimista työmääräyksistä. Kirjasin kaikki taloyhtiössä ja asunnoissa kesken olevat hankkeet.

Selvitin taloyhtiön energiatehokkuuden ja laitoin katsastuskansioon energiatodistuksen katsastusmiehen tarkasteltavaksi. Katsastuksen yhteydessä katsastusmies teki ehdotuksia taloyhtiön energiatehokkuuden parantamiseksi, jos siihen oli tarvetta.

Kävin läpi taloyhtiön korjaushistorian ja selvitin myös "piilotetut" asiat, kuten vanhat korjaukset, jotka olivat unohtuneet tai muuten jääneet pois korjausohjelmasta. Kirjasin myös nämä ylös katsastusmiehelle, jotta hän pystyi tarvittaessa selvittämään asiat hallituksen jäseniltä katsastuksen yhteydessä. Samalla kirjasin korjausehdotuksia, jotka katsastusmies esitteli hallitukselle katsastuksen yhteydessä.

Laitoin taloyhtiön pohja- ja asemapiirustukset katsastuskansioon, jotta katsastusmies pystyi tarkastelemaan niitä ja tiesi valmiiksi, missä esim. taloyhtiön tekninen tila sijaitsi ja pystyi näin ollen suunnittelemaan valmiiksi tehokkaimman kulkureitin katsastusta varten.

Kirjasin valmiiksi katsastusmiehelle kiinteistökatsastuslomakkeeseen taloyhtiön perustiedot, roska-astioiden määrän ja energialuokan. Tein myös korjausehdotuksia lomakkeeseen käytyäni läpi taloyhtiön korjausohjelman, jos siinä oli puutteita. Nämä korjausehdotukset katsastusmies kävi läpi taloyhtiön hallituksen kanssa katsastuksen yhteydessä. Loput tiedot katsastusmies täytti ja tarkisti katsastuksen yhteydessä.

Keräsin siis katsastuskansioon piirustukset, energiatodistuksen, esitetyt katsastuslomakkeen ja katsastusmiehen esityslistan, johon tuli selvittävät asiat sekä työmääräyksissä ilmenneet asiat.

4.3 Toteutus

Kiinteistökatsastuksen toteutti Kiinteistöhallinta SKH:n katsastusmies, joka oli päivän ensimmäisessä katsastuksessa paikalla kello kahdeksan aamulla. Hänellä oli katsastusmiehelle tarkoitettu auto, jossa on Kiinteistöhallinta SKH:n oma "katsastettu"-logo (kuva 10). Se on myös varustettu sisältä katsastusmiehelle sopivaksi tietokonetasolla (kuva 11).



Kuva 10. Katsastusmiehen auto.



Kuva 11. Katsastusmiehen auto sisältä.

Katsastus aloitettiin tutustumalla ensin kiinteistöön noin tunnin ajan. Tämän jälkeen tehtiin taloyhtiön hallituksen kanssa katsastuskierros, joka kesti noin kaksi tuntia. Tänä aikana katsastusmies teki kiinteistöstä havaintoja ja merkitsi ne muistiin, jotta hän pystyi lopuksi tekemään valmiiksi Excel-pohjaisen kiinteistökatsastuslomakkeen, joka toimi katsastusraporttina. Kierroksen aikana katsastusmies otti kiinteistön eri tiloista yleisvalokuvia ja erityisesti tarkempia valokuvia ongelmakohtista, jos niitä sattui löytymään.

Kierroksen jälkeen katsastusmies kirjasi havaintonsa katsastusraporttiin ja liitti siihen selventävät vaurio-/epäkohdista otetut valokuvat. Samalla hän kirjasi raporttiin korjausohjeita ja huollolle sekä siivoukselle tulevia tehtäviä, jotka kävin myöhemmin läpi ja kirjasin korjausohjelmaan.

Katsastusmies hoiti akuutit tilaukset paikalla tekemällä niistä työmääräykset sekä tilaamalla ne välittömästi. Avoimiin työmääräimiin hän teki tarvittavat lisäykset ja kommentit.

Taloyhtiön yleiset valokuvat katsastusmies tallensi taloyhtiön sivuille talokanavassa, jotta ne olisivat kaikkien saatavilla helposti ja nopeasti.

4.4 Jälkityöt

Jälkityöt kuuluivat valmistelijan roolissa minulle ja tein ne katsastusmiehen tekemän katsastusraportin pohjalta. Kävin kohta kohdalta läpi kaikki katsastusmiehen tekemät havainnot ja merkinnät katsastusraportista.

Akuutit tilaukset, joita katsastusmies ei ehtinyt hoitaa katsastuksen yhteydessä, hoidin heti ensimmäisenä ja tein niistä työmääräimet.

Huollon ja siivouksen ohjeistuksen ja tehtävät hoidin myös katsastusraportissa olevien havaintojen perusteella. Näistä tein myös työmääräimet ja tilasin samassa yhteydessä, mikäli mahdollista. Samalla vertasin taloyhtiön energiatehokkuutta ja vedenkulutusta muihin vastaaviin taloyhtiöihin. Myös jätekulut kävin läpi ja vertasin niitä muihin vastaaviin taloyhtiöihin, jotta pystyin selvittämään, ovatko ne läheskään samalla tasolla ja voitaisiinko niitä parantaa jollakin tavalla.

Korjausohjelman eli PTS:n päivityksen tein myös katsastusmiehen katsastusraporttiin tekemien ehdotusten perusteella. Korjausohjelma pyrittiin laatimaan vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin, kuten tulevassa uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty.

Ennen kuin katsastusraportti julkaistiin, merkitsin siihen seuraavan katsastuspäivän päivämäärän ja suoritin huollon ja siivouksen arvioinnin katsastusmiehen tekemien havaintojen perusteella (kuva 12). Valmiin katsastusraportin tulostin pdf-tiedostoksi ja laitoin talokanavaan hallituksen nähtäväksi.

Katsastusraportti ja päivitetty korjausohjelma annettiin hallituksen käsittelyyn, jotta se pystyi käymään läpi raportin ja päättämään, mitä korjauksia tehdään kyseisenä vuonna ja mitkä työt halutaan ehkä siirtää myöhempään ajankohtaan.

Lopuksi hoidin katsastuksen laskutuksen ja merkitsin seuraavan katsastuspäivän katsastusmiehen kalenteriin valmiiksi.

841									
842	Arvio kiinteistön huollosta / siivouksesta								
843									
844				Kokonaisarvosana					
845									
846			Arvostelu						
847				5, erinomainen --> ei huoltokatsastustarvetta ennen seuraavaa					
848				määräaikaishuoltoa.					
849				3 - 4 --> katsastusmiehen esittää, että suoritetaan katsastuksen					
850				välissä erillinen huoltokatsastus.					
851				2 --> Katsastusmies esittää kahta katselmusta katsastusjakson					
852				välissä ja harkintaa huollon kilpailuttamiseksi.					
853				1 --> Katsastusmies esittää, että hallitus ryhtyy pikaisesti toimiin					
854				huolto/siivousliikkeen vaihtamiseksi.					
855				HUOLTO-ohjelman muuttaminen / kehittäminen					
856									
857									
858									

Kuva 12. Huollon ja siivouksen arviointi kiinteistökatsastuslomakkeessa.

4.5 Yhteydenpito valmistelijan ja katsastusmiehen välillä

Jotta katsastuksen valmistelu, toteutus ja jälkityöt sujuisivat tehokkaasti, tulisi yhteydenpidon valmistelijan ja katsastusmiehen välillä toimia moitteettomasti. Koekatsastuksessa tämä oli kuitenkin hankalaa, sillä minä olin Kajaanissa ja katsastusmies sekä kiinteistöt Helsingissä. Yhteydenpito-ongelmat olivat kuitenkin aika helposti korjattavissa, kun tehtiin lisää koekatsastuksia ja osasin tehdä valmistelutyöt tarkemmin, jolloin ei tarvittu jatkuvaa yhteydenpitoa.

Yhteydenpito tapahtui pääosin sähköpostilla ja puhelimella, mutta aika ajoitin oli hyvä myös pitää videoneuvotteluja tietokoneen välityksellä. Videoneuvottelun edut olivat äänen ja kuvan lisäksi se, että voitiin näyttää eri tiedostoja molempien tietokoneilla yhtä aikaa ja samalla selostaa kaikki tarvittavat tiedot.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistökatsastuslomake on Excel-pohjainen tiivistetty versio kuntokatselmuslomakkeesta. Siihen on valmiiksi kirjattu eri rakennusosat, ja se pidetään mukana katsastuksen toteutuksen yhteydessä. Jokaisen rakennusosan kohdalla on myös useita alakohtia, joihin voi rasti ruutuun -menetelmällä arvioida kyseisen osan kunnon. Siinä on myös samalla mahdollisuus lisätä kommenttikenttä tai valokuva napin painalluksella jokaisen rakennusosan alle.

Vaikka tämä onkin hyvä ratkaisu, olisi hyvä saada katsastuslomake vielä hieman tiiviimpään muotoon, koska sen läpi käyminen samalla kun yrittää ottaa valokuvia, siirtää niitä koneelle ja lisätä ne lomakkeeseen on hyvin hankalaa ja hidastaa katsastusta huomattavasti. Lomakkeessa on myös ylimääräisiä kohtia, kuten putkisto, johon katsastusmies ei voi ottaa kantaa tai jos ottaa, niin otetaan suuri riski tulevaisuutta ajatellen.

Koska katsastuksissa on tiivis tahti, suuremmissa taloyhtiöissä on tehtävä kompromisseja kiinteistökatsastuksen suhteen. Tämä puolestaan voi johtaa siihen, että jokin vika tai epäkohta jää tarkastamatta katsastuksen yhteydessä.

Ikkunoiden ja ovien kohdalla tulisi olla maininta, kuinka monta ikkunaa tai ovea on tarkastettu, ellei kaikkia ole ehditty tarkistaa. Muuten voidaan antaa virhearvio niiden kunnosta, koska kaikkien ikkunoiden ja ovien kunto ei välttämättä huonone samaan tahtiin.

Ulko-ovien kohdalla oleva vaihtoehto "Kiinteistössä ei ole" tulisi poistaa, koska kaikissa taloissa on luultavasti ulko-ovet. "Kaikki kunnossa" -kohtaa tulisi käyttää harkiten, ettei joudu huonoon tilanteeseen mainittuaan sen, eikä kaikki kuitenkaan ole kunnossa. Kyseinen kohta voitaisiinkin poistaa kokonaan lomakkeesta, ettei missään nimessä jouduta korvausvastuuseen virheellisestä arviosta.

6 YHTEENVETO

Tässä työssä kehitettiin Kiinteistöhallinta SKH:lle uusi korjausohjelmapiohja ja kiinteistökatsastusmalli, joka syrjäytti vanhan kuntokatselmuskäytännön. Työ toteutettiin osittain työharjoittelun yhteydessä keväällä 2009 ja osittain kesällä työharjoittelun jälkeen.

Korjausohjelmapiohjan kehittäminen oli monimutkainen prosessi, ja se lähdettiin tekemään vanhan korjausohjelman pohjalta. Vanha korjausohjelma oli suppea ja helppolukuinen, mutta sen ongelmana oli tilausten ja hankkeitten erittely. Tilaukset ja hankkeet menivät usein sekaisin vanhassa korjausohjelmassa, koska selviä sääntöjä niiden eroista ei aikaisemmin ollut.

Uudessa korjausohjelmapiohjassa kehitettiin uusi nimikkeistö eri rakenteita varten ja laajennettiin rakenteitten sisältöä huomattavasti. Myöhemmässä kehitysvaiheessa tultiin siihen tulokseen, että uusi korjausohjelmapiohja olisi Excel-tiluukkona liian laaja ja monimutkainen käyttää katsastuksen yhteydessä. Tästä päädyttiin siihen tulokseen, että tehtäisiin sen pohjalta selainpohjainen versio helpottamaan tietojen syöttöä. Tämän vaiheen toteutti Kiinteistöhallinta SKH:n tekninen tuki.

Kiinteistökatsastuksen kehitys lähti ajatuksesta tehdä taloyhtiöille autokatsastuksen tapainen tarkastus 15 kuukauden välein. Tehtiin kiinteistökatsastuslomake, joka olisi katsastusmiehellä mukana kiinteistökierrasta tehtäessä ja hän voisi samalla lisätä siihen kuvia ja korjaus ehdotuksia. Tämä toimisi katsastuksen jälkeen myös valmiina raporttina, joka tulostettaisiin pdf-muotoon ja laitettaisiin Kiinteistöhallinta SKH:n talokanavaan hallituksen nähtäväksi.

Katsastuslomakkeen muoto muuttui useaan otteeseen aina, kun oli tehty taloyhtiölle koekatsastus. Koekatsastuksia tuli yhteensä 5–10 kappaletta, ja niiden jälkeen tuli aina pieniä muutoksia, kuten painikkeiden vähentäminen lomakkeesta.

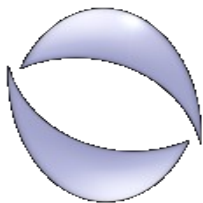
Lopuksi saatiin hyvä kiinteistökatsastuspiohja, jota voi käyttää katsastuksen yhteydessä, mutta kehittämisen varaa on vielä ja piohja tulee varmasti muuttamaan muotoaan vielä monesti. Kiinteistökatsastus on hyvä ja vartenotettava keino taloyhtiön hyvinvointia ajatellen, koska se on nopea tehdä ja kustannuksiltaan huomattavasti alhaisempi kuin perinteinen kuntokatselmus.

LÄHTEET

1. Kiinteistöhallinta SKH:n omat kotisivut, haettu 23.3.2010 [WWW-sivu]
<https://www.skh.fi/public/HousingCh/WhatIsIt.aspx>
2. Asunto-osakeyhtiölaki. Haettu 25.3.2010 [pdf-dokumentti]
<http://www.edilex.fi/saadokset/lainsaadanto/haku/?search=1&sent=1>
3. Raksystems Anticimex. Haettu 27.2.2010 [www-dokumentti]
<http://www.raksystems.fi/content/fi/11501/186/186.html>
4. Turppo, Juuso, Kiinteistöhallinta SKH. Tehnyt ja esittänyt SKH päivillä 29.10.2009
[powerpoint-esitys]

LIIETTEET

LIITE 1 KIINTEISTÖKATSASTUSLOMAKE



Kiinteistöhallinta SKH



SKH-Kiinteistökatsastus

Yleistä:

SKH-Kiinteistökatsastus on 15 kk välein suoritettava kuntokatselmuksen laajuutta vastaava kiinteistön teknisen tilan arviointimenetelmä. Katsastuksella arvioidaan kiinteistön huolto- ja siivoustoiminnan laajuus ja laatu, korjaustoiminnan suunnitelmallisuus sekä energiatehokkuus. Katsastuksessa päivitetään kiinteistön korjausohjelma teknisen kunnon ja yhtiön tahtotilan mukaisesti. Jokaisella katsastuskäynnillä suoritetaan pistokoetyyppisesti huollon- ja siivouksen laadun tarkastus ja arviointi. Katsastuksessa käydään lävitse kiinteistön vika- ja korjaushistoria, avoimet työmääräykset, kulutusraportti, päivitetään kiinteistön tekniset tiedot ja kiinteistökalendareri sekä tilataan akuutit korjaukset.

Huomio! Tässä lomakkeessa mainitut, erillisveloitusta vastaan tilattavaksi merkityt asiat, eivät ole sitovia tilauksia. Varsinaiset tilaukset tehdään jokaiselle työlle erillistilauksella. Sen sijaan tässä raportissa mainitut epäkohdat sopimuksen kiinteään hintaan kuuluvissa seikoista vaaditaan laitettaviksi kuntoon.

Kohde:

Aikaisemmat katsastukset:

Seuraava katsastus:

Suoritti:

Läsnäolijat:

Pvm:

Aika:

Olosuhteet:

- ☐ Pimeää
- ☐ Valoisaa
- ☐ Vesisade
- ☐ Lumisade
- ☐ Poikkeuksellisen kova tuuli

Lumimäärä
n. cm

Lämpötila
n. °C

-

Piha

Salaojat ja sadevesijärjestelmät

Salaojat

☐ Ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)
☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Tarkastettu kaikki kunnossa
☐ Salaojien olemassaolosta ei saatu varmuutta
☐ Huomautettavaa

Sadevesijärjestelmät

☐ Ei tarkastettu tällä kertaa (ei voitu tarkastaa lumen vuoksi)
☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
☐ Huomautettavaa

Viheralueet

Nurmikot

☐ Ei tarkastettu tällä kertaa (esim. sääolosuhteiden vuoksi) / kiinteistössä ei ole
☐ Leikattu, paikattu, viimeistelty
☐ Leikattu, paikattu, viimeistelemätön
☐ Leikkaamaton, paikattu, n. 15 cm, kitkemätön
☐ Täysin hoitamaton yli kuukauden

Istutukset

☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa (esim. sääolosuhteiden vuoksi)
☐ Tarkastettu kaikki kunnossa
☐ Huomautettavaa

Puut

☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
☐ Tarkastettu, silmämääräisesti kunnossa
☐ Suositellaan puiden kunnon tutkimista puutarhurilla
☐ tarkastettu, huomioitavaa

Liikennealueet

Lumityöt

☐ Ei tällä kertaa tarkastettu / kiinteistössä ei lumityötarvetta
☐ Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) hyvin tehty
☐ Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) tehty. Kuitenkin selvästi hieman parannettavaa
☐ Auraus ja tarvittavat käsityöt (esim. portaat) käyttökunnossa. Kuitenkin lumityöt selvästi kauan tekemättä.

	<input type="checkbox"/>	Lumityöt täysin tekemättä
Hiekoitus	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, kaikki kunnossa / vuodenaika ei edellytä tarkastusta
	<input type="checkbox"/>	Puutteellinen hiekoitus (talvi)
	<input type="checkbox"/>	Hiekoitushiekkaa keräämättä pois (kevät)
Kulkuväylä	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Täysin siistit
	<input type="checkbox"/>	Irtoroskia ja/tai muuta likaa (esim. puiden lehtiä). Ei häiritsevän paljon
	<input type="checkbox"/>	Irtoroskia ja/tai muuta likaa (esim. puiden lehtiä). Häiritsevän paljon
	<input type="checkbox"/>	Täysin hoitamatta
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
Asfaltoidut	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kulkuväylät
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu kaikki kunnossa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, huomioitavaa
Sorapintaiset	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	kulkuväylät
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu kaikki kunnossa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, huomioitavaa
Katu/reunat	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	vetykset
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu kaikki kunnossa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, huomioitavaa
Autotallit	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu kaikki kunnossa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, huomioitavaa
Autokatos	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	kat
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Kiinteistössä ei ole
	<input type="checkbox"/>	Ei tarkastettu tällä kertaa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu kaikki kunnossa
	<input type="checkbox"/>	Tarkastettu, huomioitavaa
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

Autopaikat (lämpötolppa)

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Tarkastettu, huomioitavaa
 Sisätilan lämmittimen käyttö sallittu

Autopaikat (ylmät)

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Tarkastettu, huomioitavaa

Aidat

Puuaidat

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Kaipaavat maalausta / puhdistusta tai ovat rikki / lahonneet

Metalliaidat

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Kaipaavat maalausta / puhdistusta tai ovat rikki / ruostuneet

Tukimuurit

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Kaipaavat maalausta / puhdistusta tai ovat rikki / rapautuneet / maali hilseilee

Pihavarusteet

Pyörätelineet

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Asettelu epäsiisti
 Kunto epäsiisti (ruostetta, sammaloitunut, muuten kulunut)

Lipputankot

Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa

☐ Yleisilme ei siisti (esim. naru kääritty huonosti tangon ympärille)

Lippu

Lippu huoltoyhtiön hallinnassa
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Lippu epäasiallisesti säilytetty
Lippu huonokuntoinen tai likainen

Liikennemerkkit ja opasteet

☐
☐
☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tiekyltit tai opastekyltit haalistuneet, epäsiistit tai pois paikoiltaan
Pelastustie ei selkeästi merkitty
Kylttejä tai opasteita puuttuu

Tikkaat

☐
☐
☐
☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Nousuturvakisko puuttuu
Kiipeilyeste puuttuu

Muut varusteet

☐
☐
☐ Varusteet kunnossa, yleisilme siisti
☐ Käyttöä häiritsevää kulumavikoja, alustat tasaamatta, hieman epäjärjestystä, tai sammaloitumista
☐ Varusteissa käytön estäviä vikoja, alustassa vaarallisia painumia, epäjärjestystä
☐ Varusteet asetettava käyttökieltoon
Ei tarkastettu tällä kertaa
Kiinteistössä ei ole

Ulkovalaistus

☐
☐
☐
☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ulkovalaisimia ei voitu tarkistaa, syy:
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Ulkovalaistus riittämätön
Ulkovalaistus ohjaus

Valoisaa (hämäräkytkin)

Palaneet lamput (ulkotilat)

1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Jäte- tai muut katokset

Jätekulut € / asukas	
Seka	
Paperi	
Kartonki	
Energia	
Bio	

Siisteys / järjestys

- ☐ Kaikki kunnossa, astiat järjestetty, ei jätettä maassa
- ☐ Astiat sekaisin, ei jätettä maassa
- ☐ Astiat sekaisin, jätettä maassa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Roskakorit

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tyhjät
- ☐ Vajaat
- ☐ Täynnä
- ☐ Ylitäyttö, jätettä maassa

Leikkialueet

- ☐ Varusteet kunnossa, yleisilme siisti
- ☐ Käyttöä haittaamattomia kulumavikoja, alustat tasaamatta, hieman epäjärjestystä, tai sammaloitumista
- ☐ Varusteissa käytön estäviä vikoja, alustassa vaarallisia painumia, epäjärjestystä
- ☐ Varusteet asetettava käyttökieltoon
- ☐ Turvahiekka puuttuu
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Ajoluiska

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa

Ulkotiloissa olevat portaat

Rappuritulat

Tarkastettu, kaikki kunnossa
Yleisilme ei ole siisti
Harjat kuluneet tai muuten rikki
Ritilöiden alle kertynyt hiekkaa
Ei tarkastettu tällä kertaa
Kiinteistössä ei ole

Portaiden

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Rapautuneet, ei vaaralliset
Rapautuneet, vaaralliset

Julkisivu

Julkisivuseinät

Tarkastettu, kaikki kunnossa
Ei tarkastettu tällä kertaa
Pinnoitetta irtoilee / huomioitavaa

Elementtisaumaus

☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Liikuntasaumat

☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Parvekkeet

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Luhtikäytävät

☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Sokkeli / alapohja

Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Pilarit

☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Katto

Räystäskourut ja -syöksyt

☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa, Syy:
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Vesikatto

Ei tarkastettu tällä kertaa, Syy:
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Julkisivun katokset

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, kaikki kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Ikkunat

Ikkunat

☐
☐
☐

Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, silmämääräisesti kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Parvekeovet

☐
☐
☐
☐

Kiinteistössä ei ole
Ei tarkastettu tällä kertaa
Tarkastettu, silmämääräisesti kunnossa
Tarkastettu, huomioitavaa

Ovet ja lukosto

Lukosto

Lukostotyyppi

- ☐ Abloy classic
- ☐ Abloy ura
- ☐ Abloy exec

Ulko-ovet

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Toiminnassa ongelmia

Huoneistojen ovet

- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, päällisinpuolin kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa

Varastojen ovet (asukas varastot)

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa

Palo-ovet

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa

Yleisten tilojen ovet

- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Toiminnassa ongelmia

Erityisovet

Automaattiset nosto-ovet

- ☐ Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
☐ Tarkastettu, että nosto-ovet tarkastettu asiantuntijan toimesta ajallaan
☐
☐ Kaipaa selkeästi huoltoa (esim. ovi narisee)
☐ Tarkastettu, ovissa ei kuittauslistaa

Yleiset tilat

Porrashuoneet

- ☐ Täysin siistit
☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Ei häiritsevän paljon
☐
☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Häiritsevän paljon
☐
☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
☐
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
☐ Kiinteistössä ei ole

Tuuletusparvekkeet

- ☐ Kiinteistössä ei ole
 Ei tarkastettu tällä kertaa
 Tarkastettu, kaikki kunnossa
 Häiritsevästi lunta tai jäätä
 Puiden lehtiä tai muuta likaa
☐
 Ilmoitustau☐ t)
☐
☐
☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
☐ Ilmoitustaulu epäsiisti, ilmoituksia puuttuu
☐ Ilmoitustaulu liian pieni, ilmoituksia liimattu taulun ulkopuolelle
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
☐ Kiinteistössä ei ole

Kellari

- ☐ Täysin siistit
☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Ei häiritsevän paljon
☐
☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Häiritsevän paljon
☐
☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
☐ Ei tällä kertaa tarkastettu
☐ Kiinteistössä ei ole
☐
☐
☐

Kylmä/talouskellari

Täysin siistit

- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Ei häiritsevän paljon
- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa, ja/tai muuta likaa. Häiritsevän paljon
- ☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
- ☐ Kondenssivettä lattialla
- ☐ Ei tällä kertaa tarkastettu
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Kerho- ja askartelutilat

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.
- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.
- ☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
- ☐ Ei tällä kertaa tarkastettu
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Talon arkisto

Arkistotila siisti, ei roskia, arkistomateriaali hyvässä järjestyksessä
Arkistotila hieman epäsiisti, materiaali ei täysin järjestyksessä. Ei häiritsevän paljon.

- ☐ Arkistotila epäsiisti ja/tai materiaali epäjärjestyksessä
- ☐ Täysin epäjärjestyksessä (esim. arkistokaappi hajonnut)
- ☐ Ei tällä kertaa tarkastettu
- ☐ Ei sijaitse kiinteistöllä

Kiinteistön säilytys- / siivouskomerot

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.
- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.
- ☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
- ☐ Ei tällä kertaa tarkastettu
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Pyörä- ja lastenvaunuvarastot

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa. Pyörät hyvässä järjestyksessä.

- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.
- ☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.
- ☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa
- ☐ Ei tällä kertaa tarkastettu

Pesutupa

☐ Kiinteistössä ei ole

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.

☐

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.

☐

☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa

☐

Ei tällä kertaa tarkastettu

☐

Kiinteistössä ei ole

Pesutuparahojen kerääminen

☐ Ei kerätä

Kuivaushuone

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.

☐

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.

☐

☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa

☐

Ei tällä kertaa tarkastettu

☐

Kiinteistössä ei ole

Ullakko

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.

☐

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.

☐

☐ Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa

☐

Ei tällä kertaa tarkastettu

☐

Kiinteistössä ei ole

Väestönsuoja

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.

☐

☐ Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.

☐

Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa

Ei tällä kertaa tarkastettu

Kiinteistössä ei ole

Palosammuttimet

☐

☐

☐

Tarkastettu, että tarkastettu asiantuntijan toimesta ajallaan
tarkistettu viir

☐

Jääneet tarkastamatta

- ☐ ei tällä kertaa tarkastettu
☐ kiinteistössä ei ole

Saunaosasto(t)

Täysin siistit. Ei ylimääräistä tavaraa.

Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa ei häiritsevän paljon.

- ☐
☐
☐
☐
☐
☐

Irtoroskia, ylimääräistä tavaraa ja/tai muuta likaa häiritsevän paljon.

Täysin hoitamatta ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa

Ei tällä kertaa tarkastettu

Kiinteistössä ei ole

Saunan kunto

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
☐ Lauteet huonossa kunnossa
☐ Paneelit mustuneet
☐ Kiukaassa ongelmia
☐ Tarkastettu, huomioitavaa

Uima-allas

- ☐ Kiinteistössä ei ole
☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
☐ Tarkastettu, huomioitavaa

Huoneistot

Huoneistojen märkätilat

Huoneistot

- ☐ Käytiin huoneistoissa, kpl:
☐ Ei käyty huoneistoissa

Lämpö ja Vesi

Lämmönjakokeskus

Yleisvaikutelma siisti. Ei ylimääräistä tavaraa

Yleisvaikutelma lähes siisti. Ei häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.

Yleisvaikutelma ei ole siisti. Häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.

Täysin epäsiisti ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa.

Ei tarkastettu tällä kertaa

Kiinteistössä ei ole

- ☐
☐
☐
☐
☐
☐

Energian käyttö

energialuokka:

Lämmönkulutus /

energiatehokkuus tarkistettu

Lämmönkulutusta / energiatehokkuutta ei tarkistettu

Energiatehokkuus on keskimääräistä parempi (verrattuna samanikäisiin/tyyppisiin taloihin)

☐☐☐

Energiatehokkuus on normaali (verrattuna samanikäisiin/tyyppisiin taloihin)

Energiatehokkuus on keskimääräistä hieman heikompi (verrattuna samanikäisiin/tyyppisiin taloihin)

☐

Energiatehokkuus on keskimääräistä heikompi (verrattuna samanikäisiin/tyyppisiin taloihin)

☐

Laitteisto

☐

Tarkastettu, kunnossa, ei vuotoja yms.

☐

Tarkastettu, huomioitavaa

☐

Ei tarkastettu tällä kertaa

Patteri-, sulku- ja säätöventtiilit

☐

Tarkastettu, kaikki kunnossa

☐

Tarkastettu, huomioitavaa

☐

Ei tarkastettu tällä kertaa

☐

Kiinteistössä ei ole

Lämpöputkiston linjasulku- ja -säätöventtiilit

☐

Tarkastettu, kaikki kunnossa

☐

Tarkastettu, huomioitavaa

☐

Ei tarkastettu tällä kertaa

☐

Kiinteistössä ei ole

Talon ulkopuoliset ja kosteidentilojen lämpöputkisto

☐

Tarkastettu, kaikki kunnossa

☐

Tarkastettu, huomioitavaa

☐

Ei tarkastettu tällä kertaa

☐

Kiinteistössä ei ole

Käyttövesiputkisto

Vesimittarit

Vedenkulutus: l /
asukas / vrk

- ☐ Vedenkulutus tarkistettu ja arvioitu
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Vedenkulutus on keskimääräistä alempi
- ☐ Vedenkulutus on normaali
- ☐ Vedenkulutus on hieman keskimääräistä korkeampi
- ☐ Vedenkulutus on keskimääräistä korkeampi

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Käyttövesiputkiston linjasulkuventtiilit

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Vesihanat

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Vesi- ja viemäriputkisto

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa

Salaoja-, viemäri- tai sadevesipumppaamot

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

WC-istuimet

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Ilmanvaihto

Ilmanvaihtohormisto

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Ilmanvaihdon tuloilmakoneet

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Ilmanvaihdon poistoilmakoneet

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Lämmöntalteenottokoneet

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Jäähdytyslaitteet

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Tulihormit ja tulisijat

- ☐ Tarkastettu, että nuohottu ajallaan
- ☐ Tarkastettu, nuohottava
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ Käyttökiellossa

Automaatiojärjestelmät

Talotekniikan automaatiojärjestelmät

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Paloilmoitinjärjestelmä

- ☐ Tarkastettu, että tarkastettu asiantuntijan toimesta ajallaan
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole
- ☐ palovaroittimet
- ☐ Palovaroittimet testattu
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Sähkö

Huoneistojen sähköryhmäkeskukset

- ☐ Yleisvaikutelma siisti. Ei ylimääräistä tavaraa
- ☐ Yleisvaikutelma lähes siisti. Ei häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Yleisvaikutelma ei ole siisti. Häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Täysin epäsiisti ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Sähköpääkeskus

- ☐ Yleisvaikutelma siisti. Ei ylimääräistä tavaraa
- ☐ Yleisvaikutelma lähes siisti. Ei häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Yleisvaikutelma ei ole siisti. Häiritsevästi ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Täysin epäsiisti ja/tai paljon ylimääräistä tavaraa.
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa

Sähkönousujohdot

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Yleiskaapelointi (Puhelin, antenni, tietoverkko)

- ☐ Tarkastettu, kaikki kunnossa
- ☐ Tarkastettu, huomioitavaa
- ☐ Ei tarkastettu tällä kertaa
- ☐ Kiinteistössä ei ole

Sisätilan valaisinjärjestelmät

- Tarkastettu, kaikki kunnossa
- Tarkastettu, kts. Palaneet lamput
- Sisävalaistus riittämätön

- Sisävalaistus ohjaus
- Ei tarkastettu tällä kertaa, syy:
- Kiinteistössä ei ole

☐ Palaneet lamput (sisätilat)

<input type="checkbox"/> 1.		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.		

Siirtovälineet

Hissi(t)

- Tarkastettu, että hissi tarkastettu ajallaan asiantuntijan toimesta
- Hissi kaipaa selkeästi huoltoa (esim. ovi narisee)
- Ei tarkastettu tällä kertaa
- Kiinteistössä ei ole

Siisteys ☐

- Tarkastettu, yleisilme siisti
- Tarkastettu, yleisilme ei ole siisti

Turvallisuus ☐

- Kiilautumisvaara-tarrat on (jos on tarpeen)
- Kiilautumisvaara-tarrat puuttuvat (jos on tarpeen)
- Huollettu/seuraava huolto-tarra on
- Huollettu/seuraava huolto-tarra ei ole

- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Arvio kiinteistön huollosta / siivouksesta

Kokonaisarvosana

Arvostelu

5, Erinomainen --> Ei huoltokatsastustarvetta ennen seuraavaa määräaikaikatsastusta.

3 - 4 --> Katsastusmies esittää, että suoritetaan katsastuksen välissä erillinen huoltokatsastus.

2 --> Katsastusmies esittää kahta katselmusta katsastusjakson välissä ja harkintaa huollon kilpailuttamiseksi.

1 --> Katsastusmies esittää, että hallitus ryhtyy pikaisesti toimiin huolto/siivousliikkeen vaihtamiseksi.

HUOLTO-ohjelman muuttaminen / kehittäminen

Raportista

Tämä katsastus on laadittu rakenteita rikkomattomin, aistinvaraisin menetelmin. Tutkimus ei sulje pois, että muualla rakenteissa olisi piilossa olevia rakennusvirheitä tai vaurioita.

Kaikki tietoteknisiin ratkaisuihin liittyvät oikeudet omistaa SKH, eikä niitä saa kopioida tai käyttää ilman SKH:lta saatua kirjallista suostumusta.

SKH-kiinteistökatsastus nimeä ei saa käyttää kuin Kiinteistöhallinta SKH.

